

Plan Local d'Urbanisme de VERNON



PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Juillet 2013

Eric Bouchard, architecte-urbaniste

Orientations

Le plan local d'urbanisme comprend "un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune". Il constitue la clé de voûte du PLU, défini par la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) de déc. 2000.

Le PADD prend appui sur un diagnostic, qui constitue la première étape du PLU. Il débouche lui-même sur le règlement, assorti de documents graphiques.

Le PADD en lui-même n'est pas opposable, à la différence du plan de zonage et du règlement. Les objectifs qu'il présente sont mis en œuvre par le biais du dispositif réglementaire. Il constitue un cadre de référence pour la commune, qui peut ainsi mettre en cohérence les différentes actions qu'elle engage pour son développement urbain.

Selon la loi, le PADD doit être en cohérence avec les autres documents de planification tel que le Plan local de l'habitat (PLH).

Conçu à l'échelle communale, le PADD exprime le projet politique de la municipalité en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir. Le PADD définit les orientations retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain, en vertu des articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme.

Comme les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les cartes communales, les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de développement durable:

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux.

L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.

La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commercial

en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibré entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la réservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la mise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les objectifs à atteindre en matière d'environnement ont encore été renforcés dans le cadre des Grenelle I et II, qui incitent à s'engager résolument dans une démarche de développement durable en contribuant à la lutte contre le changement climatique. Le PADD de la ville de Vernon s'inscrit dans ce cadre.

Le PADD de la ville de Vernon va définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

Il va arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Il va fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

I. Améliorer la qualité de ville

**Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme,
Habitat**

Transports et déplacements

Lutte contre l'étalement urbain

A - UN AMÉNAGEMENT HARMONIEUX DU TERRITOIRE COMMUNAL

1. Requalifier les quartiers en lien avec la Seine, promouvoir des formes urbaines respectueuses d'un environnement exceptionnel

Les quartiers de bords de Seine sont aujourd'hui curieusement fermés par rapport au reste de la ville. Les pôles urbains sont coupés de l'accès au fleuve par une bande de territoire aujourd'hui peu ou mal occupée et souvent dégradée.

La Ville souhaite mieux profiter des berges en réintégrant pleinement ces secteurs dans le dispositif d'ensemble.

Des formes urbaines plus respectueuses de l'environnement remarquable de ces rives devront être imaginées.

Ces nouveaux quartiers en rive gauche de Seine pourront prendre un caractère résidentiel affirmé. En rive droite, les zones naturelles de rive de fleuve resteront protégées.

2. Revaloriser les secteurs historiques du cœur de ville et consolider la centralité de celui-ci

Les secteurs historiques du centre-ville disposent d'un patrimoine bâti, monumental et domestique, important. Il conserve encore la trace remarquable de l'évolution de la cité depuis le XVI^e siècle : maisons et échoppes de la fin du Moyen-Age, bâtisses du XVIII^e, maisons bourgeoises du XIX^e et immeubles datant de la reconstruction d'après-guerre.

Ce patrimoine est aujourd'hui très peu mis en valeur. Certains bâtiments peuvent quelquefois même être si dégradés qu'ils sont devenus de l'habitat indigne.

Il convient de définir les conditions de réhabilitation, reconversion et valorisation de cet habitat dégradé. Le but est de permettre l'accueil en cœur de ville d'une population diversifiée, jeunes travailleurs ou étudiants, familles monoparentales, personnes âgées, à la recherche d'appartements de petite ou de moyenne taille, en centre-ville, produits aujourd'hui rares sur le marché à Vernon.

La commune souhaite aussi permettre une certaine évolution des maisons les plus grandes et éventuellement y favoriser des formes de divisions encadrées.

3. Préserver partout l'identité des villages et des hameaux

Le tissu urbain de la ville a quelquefois rejoint celui d'anciens villages et les a intégrés à sa structure. Les traces morphologiques de ces villages sont toujours présentes et il est facile d'en percevoir les limites. Ils représentent des points de repère importants pour le territoire.

D'autres, les hameaux, situés en limite du territoire communal, en bordure de secteurs agricoles, (hameau de Normandie, Petit Val, Ma Campagne) se sont développés suivant des formes urbaines originales et offrent des qualités d'ambiance particulièrement appréciées.

Le PLU devra protéger ces différents modes d'urbanisation traditionnels par des règles adaptées visant à en confirmer les structures et tout en protégeant les territoires agricoles et forestiers limitrophes de ces secteurs de l'étalement urbain et de toute consommation d'espace abusif.

4. Dessiner l'armature des secteurs de renouvellement, confirmer leur rôle urbain

Aujourd'hui, la ville dispose de secteurs de développement et de renouvellement possibles, notamment en entrée de ville. Ils correspondent souvent à d'anciens sites d'activités industrielles. Parfois de grande taille, leur impact sur la ville en est d'autant plus important.

Quelle que soit leur future vocation, il convient de les doter d'éléments d'armature suffisamment lisibles, tant en termes de voirie que d'échelles bâties ou de structure construite. Il est nécessaire d'en assurer la meilleure accroche avec les quartiers existants et d'y affirmer une qualité urbaine et paysagère meilleure.

5. Utiliser de manière raisonnée les disponibilités foncières et lutter contre l'étalement et la dispersion urbaine

Le parcours résidentiel est difficile sur le territoire, en particulier en termes de petits logements pour les plus jeunes et les plus âgés.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la caserne Fieschi va permettre la construction de plus de 600 logements et des équipements d'accompagnement nécessaire.

D'autres secteurs d'urbanisation ont également été initiés en rive gauche sur des disponibilités foncières identifiées:

- le secteur de l'ancienne fonderie+ Smurfit, permettant la construction d'environ 250 logements sur 5,86 ha
- le secteur du Fond du Pérouset, également accompagné d'une orientation d'aménagement décrivant en particulier les liens à créer avec le cœur de ville devra permettre la construction de 250 logements

Ces projets sont importants pour la ville et ils représentent au terme du PLU la plus grande part de ses capacités de développement.

Ils permettront d'assurer de meilleurs équilibres et une mixité élargie avec une consommation d'espaces naturels, forestiers ou agricoles nul.

L'ensemble de ces projets doit permettre de maintenir le nécessaire développement urbain dans les limites aujourd'hui connues sans étalement ni dispersion tout en permettant de développer une offre de logement élargie dans l'objectif de meilleurs équilibres démographiques.

Utiliser de manière raisonnée les disponibilités foncières encore disponibles c'est chercher à répondre à la demande de logements au travers d'opérations présentant une certaine densité afin d'économiser le foncier disponible.

- La programmation de l'ancienne caserne Fieschi a été affirmée avec un total de 670 logements.
- L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Fonderie + Smurfit pour une superficie de 5,86 ha au total peut permettre la réalisation d'environ 250 logements sous forme de petits collectifs, soit une densité moyenne de 43 logements à l'hectare.
- La mise en valeur du secteur de la gare dont on estime aujourd'hui les capacités totales à 50 logements environ.
- La mise en valeur des secteurs de bord de Seine qui doit permettre de dégager une constructibilité globale de l'ordre de 200 logements environ en rive gauche du fleuve, compris secteurs du Silo ou Eure-Habitat. Cette intensification devra s'opérer au travers de la mise en valeur des espaces interstitiels encore vacants et d'une meilleure utilisation de certains espaces bâtis.

- La confirmation des secteurs de l'ancienne ZAC des Douers et du fond du Perouset (240 logements environ).
- En rive droite, l'avancement des réflexions sur le LRBA ne permet pas à ce jour d'estimer les capacités de développement en terme de logement mais on peut déjà affirmer qu'elles resteront réduites compte tenu des difficultés d'accès au site et que celui-ci sera plus orienté vers le développement économique que vers le logement.

Le centre-ville présente également quelques opportunités de renouvellement et d'intensification des tissus et des espaces interstitiels. Toutefois, il convient de pratiquer ce travail d'intensification dans le respect des équilibres existants tant sociaux que morphologiques.

La ville a donc pour but de favoriser l'intensification maîtrisée du centre-ville et d'étudier au cas par cas les opportunités qui pourront se présenter afin de rechercher la réponse la plus appropriée à chacun des projets.

A titre d'exemple certains bâtiments sont vacants ou mal utilisés et ont pu faire l'objet pour certains d'entre eux de tentatives de projet de renouvellement sans résultats.

Enfin, du foncier disponible existe encore très ponctuellement dans certains secteurs du cœur de ville.

La densification des secteurs de maisons périphériques au centre-ville a aussi été retenue comme une éventualité réaliste de développement. En effet, l'intensification de ces secteurs au travers de divisions parcellaires et de renouvellement du bâti peut permettre de renforcer la couronne périphérique du centre-ville.

De manière générale, l'option de proposer des densités plus importantes sur les secteurs les plus aptes au renouvellement afin d'éviter les développements consommateurs d'espaces est aujourd'hui retenue. L'objectif de 250 nouveaux logements à terme par intensification des secteurs constitués paraît aujourd'hui, après analyse des différents secteurs, tout à fait réaliste.

Le récapitulatif des estimations de programmation, établi à partir de l'analyse des secteurs et de la connaissance des projets programmés fait apparaître un total au terme du PLU de **1940 logements** soit + 20 % du parc existant avec une consommation d'espaces nulle et un maintien dans les strictes limites urbaines connues.

Rappelons que le calcul du point mort de la CAPE faisait apparaître un besoin de 330 logements/an pour rester à population égale sur le territoire de la CAPE. Le document de programmation du PLH de la CAPE fixait comme objectif pour l'ensemble Vernon/Saint-Marcel 55 % environ des objectifs globaux soit 1089 logements sur une période de 6 ans (902 logements sur 6 ans pour la ville de Vernon).

La programmation du PLU, 2000 logements sur 12 ans pour la seule ville de Vernon couvre donc la totalité du besoin identifié sur cette période.

C'est aussi limiter strictement le développement des hameaux périphériques, qui s'est opéré jusqu'à présent au détriment des terres agricoles ou de secteurs forestiers. Le PLU cherche à inscrire la ville dans une politique particulièrement rigoureuse de maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en limitant strictement son développement à ses limites actuelles.

B. DES DÉPLACEMENTS PLUS AISÉS DANS ET HORS DE LA VILLE

1. Renforcer les relations entre quartiers

La géographie des lieux et leur histoire ont rendu les liaisons entre les quartiers parfois difficiles, quels que soient les modes de transport utilisés. Le relief, la présence du fleuve et de la voie de chemin de fer et la trame des voies rendent certains déplacements peu confortables à pied et quelquefois complexes en voiture.

Progressivement, et au gré des opportunités, la ville devra améliorer les liens entre les quartiers et réfléchir à l'aménagement et à l'amélioration de l'espace public, dans un but de meilleur confort pour les usagers.

Chaque fois que cela sera possible, et en particulier dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement, il conviendra de créer de nouveaux réseaux de déplacements prenant en compte les différents types de mobilité et permettant d'offrir des alternatives réelles au tout voiture et donc de participer activement à la réduction des gaz à effet de serre.

2. Améliorer l'espace public par de nouvelles liaisons douces, en lien avec le fleuve

Afin d'améliorer l'homogénéité du territoire communal, on cherchera à créer, chaque fois que possible, les conditions du développement de liaisons alternatives. Il s'agira, par exemple, de travailler sur les infrastructures routières (développement de pistes cyclables...), ou sur le mobilier urbain (parc de stationnement de deux roues, meilleure maîtrise du stationnement auto...).

De même, il faudra identifier, sécuriser et mettre en valeur des cheminements alternatifs aux voies à circulation dense, qui pourraient être empruntés en toute sécurité, par exemple, par les scolaires.

Les rives de la Seine devront devenir un élément majeur du nouveau réseau de circulations alternatives et les aménagements urbains envisagés le long du fleuve prendront en compte l'échelle du piéton et du cycliste.

3. Préserver les sentes et favoriser leur mise en réseau

La commune bénéficie d'un large réseau de sentes et de chemins dans certains de ses quartiers. Avec des ambiances végétales ou bâties et des vues agréables, ils sont un bon moyen pour échapper au trafic automobile et sont appréciés de la population. Fragilisés par les opérations de lotissement et autres constructions, ils pourraient progressivement disparaître : il est donc nécessaire de les protéger.

Il faudra rechercher leur mise en réseau et créer, chaque fois que possible, des liens entre les différentes entités paysagères qui composent le territoire.

Ce réseau piéton pourrait accueillir sous certaines conditions des circulations vélo par une adaptation de certains tronçons, participant ainsi à la mise en place d'une trame de déplacements alternatifs.

4. Améliorer l'accessibilité et le stationnement dans le centre-ville et les pôles attractifs

Le stationnement est un des outils de préservation voire de dynamisation du commerce du centre-ville. Il est aussi un élément du confort de vie des habitants. Il doit être rendu plus accessible et ses capacités doivent être augmentées, sans pour autant que l'on détruise les ambiances des espaces publics et sans négliger les efforts pour les transports publics.

Un travail important devra être fait sur la qualité du traitement des espaces publics et sur la manière de faire cohabiter stationnement facilité et agrément des déplacements piétons.

La lisibilité et le repérage dans la ville doivent être facilités par un plan de circulation qui fluidifie le trafic. La ville, en particulier le centre, doit être rendue plus visible et plus compréhensible par tous, habitants et visiteurs.

Les accès aux transports collectifs (gare ferroviaire, bus...) devront être développés et rendus plus faciles.

C. DES ÉQUIPEMENTS DIVERSIFIÉS, MIEUX RÉPARTIS SUR LE TERRITOIRE

1. Veiller à une répartition équilibrée des équipements de quartier au sein du territoire

Afin d'améliorer la mixité sociale et démographique de la ville et des différents quartiers qui la composent, il conviendra de veiller à la bonne répartition des équipements publics, administratifs socio-culturels et sportifs. Les opérations de renouvellement menées sur les quartiers de la caserne Fieschi, de la fonderie ou du site du LRBA devront en particulier s'inscrire dans cette répartition des équipements en proposant une programmation variée et équilibrée des équipements.

2. Améliorer l'offre d'équipements culturels et d'accueil des activités associatives

La ville a une vie associative et culturelle de qualité qu'elle désire mettre en valeur en renforçant son offre d'équipements d'intérêt communal et en favorisant la synergie entre les différents lieux.

II. Valoriser le patrimoine végétal

Orientations générales de la politique de protection des espaces naturels agricoles et forestiers et préservation et restauration des continuités écologiques

A - DES GRANDS MASSIFS BOISÉS AUX JARDINS DE VILLE: UNE TRAME VERTE RENFORCÉE

1. *Créer une trame verte sur le territoire à toutes les échelles et en valorisant les éléments existants et favoriser la restauration des continuités écologiques urbaines*

L'effet "vert" du territoire est dû pour une grande part à de très nombreux espaces plantés privés, jardins ou parcs. Il conviendra de mieux maîtriser les divisions foncières pour préserver les boisements les plus significatifs. Le PLU pourra autoriser ces divisions mais dans un cadre précis et avec des règles rigoureuses.

La ville dispose de remarquables alignements d'arbres, souvent anciens, qui participent à la trame verte du territoire. Ils devront être renforcés et complétés par de nouveaux aménagements publics, chaque fois que cela sera possible.

Ainsi, les continuités écologiques urbaines, fragilisées par la disparition progressive des éléments qui composent la trame verte de la ville, pourront être progressivement restaurées.

2. *Utiliser les opportunités liées aux nouvelles opérations pour affirmer un réseau d'espaces verts publics*

On étudiera, par exemple, la reconquête éventuelle du secteur du LRBA et des coteaux, mais on mènera aussi un travail de mise en valeur berges de la Seine au sens large.

Les opportunités d'aménagement offertes par le départ d'entreprises industrielles, à l'ouest du territoire, le départ du LRBA ou la nécessaire reconquête des rives de Seine ouvrent un champ important pour le renforcement de la trame verte publique et ce, quels que soient les choix retenus pour ces secteurs.

Aujourd'hui, cette trame est limitée à quelques alignements et aménagements ponctuels. Les opportunités liées aux opérations d'aménagements futures vont permettre de développer un véritable réseau d'espaces verts publics, allant de la Seine jusqu'aux plateaux nord et sud et ainsi affirmer et renforcer les continuités écologiques sur la partie urbanisée du territoire.

B. UN CONTACT PLUS FACILE AVEC LES FORÊTS

1. *Mieux inscrire les massifs forestiers dans le territoire. Protéger et mettre en valeur les écosystèmes des coteaux de la Seine et protéger les continuités écologiques.*

Le territoire est géographiquement inscrit dans ses massifs forestiers, mais les liens avec ceux-ci sont, pour des raisons historiques, faibles ou difficiles. Les interfaces avec les forêts ont été jusqu'à présent volontairement limitées, enserrant la ville dans des massifs forestiers inaccessibles.

L'ouverture des forêts à la ville est un réel enjeu en termes de qualité de vie pour les habitants. La reconquête du site du LRBA devra permettre en particulier d'accéder au massif boisé du plateau de manière plus facile.

Dans le cadre de la mise en valeur du secteur du LRBA, les coteaux de Seine qui offrent un patrimoine naturel et écologique remarquable, devront faire l'objet des protections nécessaires. Les

boisements les plus remarquables du plateau lui-même devront être protégés afin de maintenir le caractère particulier du secteur et les continuités existantes.

2. Imaginer une accroche nouvelle entre la ville et ses plateaux

L'accès aux plateaux nord et sud est aujourd'hui limité presque exclusivement à la RD 181 qui relie Evreux à Beauvais et qui supporte une circulation importante.

Les accès piétons ou vélo sont presque inexistants.

On étudiera, chaque fois que possible, de nouveaux cheminements vers ces plateaux.

La mise en valeur du site du LRBA nécessitera de fait la création d'un lien facile depuis le cœur de Vernonnet. Il y a là une opportunité exceptionnelle pour le développement de la rive droite du fleuve. En rive gauche, c'est le lien depuis la rive de Seine jusqu'au plateau, à travers la forêt de Bizy qui devra être recherché.

C. LA PROTECTION DES GRANDS PAYSAGES ET DES VUES OUVERTES

1. Ouvrir largement la ville sur la Seine. Préserver les vues ouvertes vers le grand paysage

La ville tourne le dos à son fleuve et les rives de Seine sont un peu ignorées. La mise en valeur des berges et des coteaux, est une priorité du PLU, aussi bien en termes de paysage que de fonctionnement urbain.

Des transparences depuis la ville ainsi que des accès plus faciles au fleuve devront être recherchés systématiquement.

Les vues depuis les points hauts du territoire sont l'une des richesses de Vernon et participent fortement à son caractère. Il faudra préserver les vues, en particulier depuis les lignes de crêtes des coteaux, en évitant tous développements bâtis qui risqueraient de les occulter.

Le PLU pourrait imposer certaines règles limitatives en particulier en termes de hauteurs.

2. Protéger les lisières des massifs boisés. Éviter tous développements urbains incontrôlés et toute consommation d'espaces naturels forestiers.

Les lisières des massifs boisés forment des lignes d'arrêt pour la ville jusqu'à aujourd'hui infranchissables. Ces limites naturelles ont permis de contenir le développement urbain et d'éviter l'étalement de la ville.

Le réaménagement du site du LRBA pourrait mettre en cause cet état de fait. Des dispositifs devront être mis en place, afin de protéger les lisières des massifs boisés et les coteaux de tous risques de mitage.

Au travers des choix de son document d'urbanisme, la ville affirmera son objectif de non consommation d'espace naturel ou agricole et de préservation des corridors écologiques que sont les berges de Seine et les coteaux.

3. Préserver l'intégrité du site du LRBA. Éviter le mitage pour préserver sa valeur environnementale et protéger les boisements qui y existent.

Le site du LRBA s'inscrit dans un environnement naturel exceptionnel.

L'arrêt de ses activités pose aujourd'hui la question de sa reconversion. Quel que soit le choix retenu, il est essentiel de préserver le caractère du site et d'éviter tout mitage par une parcellisation excessive des opérations. Il conviendra de réfléchir à des projets prenant en compte le caractère naturel et forestier du site et la présence de coteaux très fragiles en matière d'écosystèmes.

L'absence de liaisons naturelles simples depuis le centre-ville sera un élément important de la réflexion.

III. Créer/renforcer les conditions du rayonnement de la ville

Orientations générales concernant le développement économique, l'équipement commercial, le développement des communications numériques

A. LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE ADOSSÉ AUX ATOUTS HISTORIQUES ET PAYSAGERS

1. Mise en valeur du centre historique et des édifices emblématiques

Il s'agit de mieux utiliser les qualités du territoire pour engager un mouvement de revitalisation et assurer la promotion de la ville. Privilégier les atouts touristiques et élargir l'offre d'accueil constitue un enjeu essentiel pour les prochaines années.

Il conviendrait de mieux faire connaître le patrimoine historique et naturel par le biais d'opérations spécifiques et par une communication élargie.

Le PLU devra utiliser les possibilités d'identification et de prescriptions particulières qui lui sont propres pour protéger et mettre en valeur les éléments les plus remarquables ou emblématiques du territoire.

Des événements culturels pourraient contribuer à la valorisation du patrimoine bâti, et, par là même, contribuer au rayonnement de la ville.

2. De meilleures synergies avec les pôles touristiques avoisinants

Depuis Vernon jusqu'au Vexin, et le long de la vallée de Seine, se présente un très important patrimoine, couvrant toutes les périodes de l'histoire de France.

Des parcours culturels à thèmes (l'Ancien Régime et les châteaux, le XIX^e siècle et les "maisons de campagne", les artistes et les peintres de la Seine, l'industrie, la reconstruction de l'après-guerre...) doivent être conçus ou multipliés afin de développer le rayonnement touristique de Vernon.

Un effort important pourrait être fait pour créer des structures permettant d'accueillir, de guider et éventuellement de loger, les visiteurs de passage. L'objectif est de faire de Vernon une vraie étape et non seulement un lieu de transit.

B. DES COMMERCES ET DES ÉQUIPEMENTS ATTRACTIFS

1. Réaffirmer le centre ancien. Pérenniser une activité commerciale à fort rayonnement

Le cœur historique de la ville est situé quasi en bord de Seine. Il regroupe aujourd'hui la plupart des fonctions administratives et commerciales. Il contribue pour une part très importante à l'identité de la ville. L'offre commerciale de qualité qui le caractérise est pourtant fragile. Il faut donc l'aider à se maintenir et à renforcer. On cherchera à maintenir la diversité des activités commerciales et leur inscription dans les ensembles urbains constitués.

Le PLU devra favoriser le commerce par des règles adaptées en termes de logements et de stationnement. On recherchera un meilleur encadrement des façades commerciales et leur inscription dans le paysage urbain.

2. Développer des activités culturelles, commerciales ou industrielles tournées vers le fleuve, renforcer la trame bleue de la ville.

Le fleuve est à l'origine de la ville. Il est aujourd'hui presque « ignoré » et ne participe que peu au développement urbain, alors même qu'il est un facteur d'attrait important.

La Seine peut accueillir des activités culturelles, touristiques, commerciales, artisanales, éventuellement en lien avec le fluvial.

Il conviendra de déterminer clairement dans le cadre du PLU les secteurs affectés à l'une ou l'autre ou à plusieurs de ces activités. Il conviendra aussi de s'interroger sur la mixité de ces différentes activités avec le logement et avec la volonté d'aménager les berges de Seine pour les promeneurs et touristes.

Le développement, aujourd'hui constaté, du tourisme fluvial, devra être un thème privilégié pour la réflexion.

C. L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ADAPTÉES AU TERRITOIRE

1. Encourager le développement économique sur l'ensemble du territoire et favoriser le développement des communications numériques

Le territoire a connu, et connaît encore, une phase de désindustrialisation et de perte d'emplois importante.

Au nom du développement économique et de la mixité des fonctions, prônées par la loi, l'installation d'activités compatibles avec la préservation de l'environnement devra être encouragée, au sein même des quartiers existants.

De très petites ou petites entreprises (artisanales, libérales...) pourraient ainsi trouver place au sein de maisons et occuper tout ou partie des locaux.

Aujourd'hui, le développement économique d'un territoire passe aussi par des modes de travail innovants. La réflexion devra s'engager autour de la création de secteurs d'activités nouveaux en accord avec l'identité du territoire. De nombreux sites industriels anciens se libèrent progressivement. Aujourd'hui, il convient de réfléchir au développement de ces zones "d'attente" et d'y imaginer de nouvelles activités aux composantes qualitatives et environnementales affirmées.

Enfin, les règles des documents d'urbanisme devront veiller à ne pas devenir contre-productives dans le domaine des communications numériques, domaine où l'évolution des techniques est particulièrement rapide.

2. Étudier le renouvellement du site du LRBA. Préserver la capacité d'accueil du secteur

Le site du LRBA représente une opportunité historique pour le développement de la ville. Le traumatisme du départ passé, il convient aujourd'hui de redynamiser le secteur et d'utiliser au mieux ses potentialités.

Les réflexions pourraient s'organiser autour d'un nouveau quartier d'habitat, avec un secteur voué aux équipements universitaires, mais aussi une zone d'activités à thème... Mais, quel que soit le choix retenu, il devra prendre en compte le caractère particulier du site et les boisements qui y existent.

La préservation du massif forestier sera un élément incontournable de la réflexion.

Eloigné du centre-ville, mal relié à celui-ci, protégé des regards par sa forêt, le site présente des particularités fortes et déterminantes.

Chaque choix sera porteur d'éléments positifs et négatifs. Le projet devra donc être une synthèse d'équilibre, prenant aussi en compte les autres secteurs d'aménagement du territoire.

3. Requalifier et redynamiser les secteurs d'activités existants

Les zones d'activités existantes sont désormais réduites et ont besoin d'être revitalisées. Cette revitalisation passera en particulier par la redynamisation des secteurs d'activités existants, notamment la zone Vernon/Saint-Marcel/Saint-Just.

Il faudra également renouveler la localisation des secteurs économiques et favoriser de nouveaux types d'implantations.

Ce renouvellement pourrait s'organiser à partir d'une dominante précise, de type pôle de compétitivité.

Il conviendra aussi d'intégrer le développement programmé du Normandie Parc et de rechercher les synergies possibles afin d'éviter le dépérissement du commerce de centre-ville.

D. Une image dynamique du territoire dès les entrées de ville

Améliorer la qualité urbaine et paysagère des entrées de ville et savoir éviter l'éparpillement des limites

Les entrées de ville situées le long de la Seine ou sur la route de Beauvais sont peu accueillantes et présentent une faible lisibilité. Bien souvent elles sont marquées par la proximité de zones peu ou mal occupées, de sites industriels plus ou moins en déshérence et elles présentent un caractère désordonné aux qualités urbaines et paysagères faibles.

Il s'agit d'identifier ces secteurs et d'y proposer progressivement des actions d'aménagement visant à en améliorer la lisibilité et la qualité urbaine et paysagère.